

土地開發行為等技術的細目
(指導要綱技術基準)

土地開発行為等技術的細目（指導要綱技術基準）

（画地、街区）

1 画地の設計留意事項

- （1）画地は、原則として二画地配列とし、画地の裏界線は街区内を直通あるいは連続させ、側界線は表界線に直交させる。（図1-1）
- （2）画地の形状は、できるだけ整形にする。
- （3）画地は、原則として接続する道路の中心高より10センチメートル以上高くする。
- （4）画地どうしの高低差は、原則として1メートル未満とする。
- （5）画地内には、自家用自動車の駐車が可能な面積をとること。
- （6）画地の最小面積は、200平方メートルを基準とする。ただし、区画上やむを得ない場合は、町長と協議のうえ定める。
- （7）画地内には、原則として一辺にU字側溝が接するものとする。
- （8）画地が、路地状部分のみによって道路に接する場合には、画地の路地状部分の幅員は、次の各号に掲げる限度以上としなければならない。ただし、特殊建築物の場合は、山梨県建築関係条例によるものとする。
 - ① 画地の路地状部分の長さが10メートルまでのときは、2メートル。
 - ② 画地の路地状部分の長さが20メートルまでのときは、3メートル。
 - ③ 画地の路地状部分の長さが20メートルをこえるときは、4メートル。
- （9）画地は、自動車専用道路、堤防、公園、小学校敷地あるいは風致ある水辺等に直接面しない。
- （10）住宅用画地が、幹線道路沿いに配置され、緩衝緑地帯によって遮断されたり、又は歩行者専用道路沿いに配置される場合は、原則として裏側の区画道路等からアプローチする。（図1-2）

2 街区の設計留意事項

- （1）街区の形状は原則として長方形とする。
- （2）街区の短辺は20～35メートル、長辺は120メートル以内を標準とする。（図2-1）

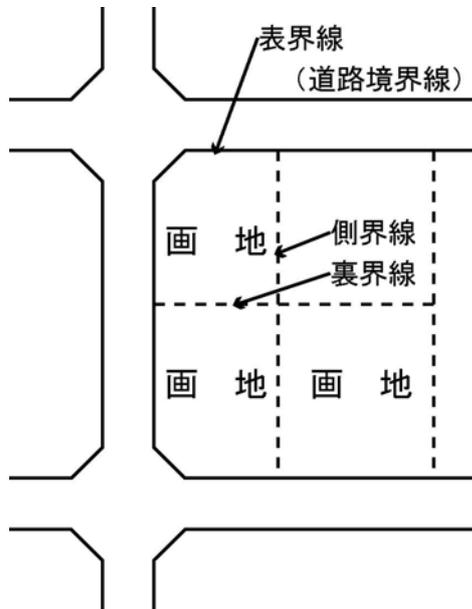


図 1 - 1

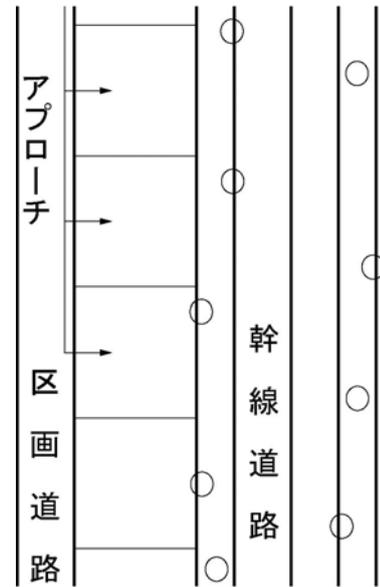


図 1 - 2

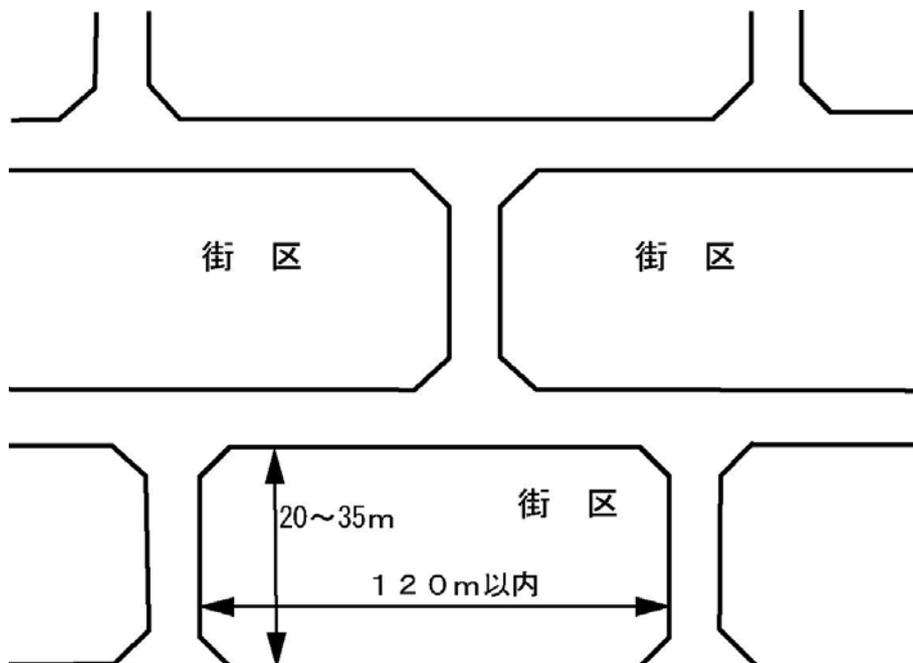


図 2 - 1

(道路)

- 1 開発区域に設置する道路は、開発区域の規模、並びに予想される交通量等に応じ、車道幅員6メートル以上（小区間で通行上支障がないと認められる場合は4.5メートル）とする。細部については道路構造令による。（図1-1）
ただし、開発区域が3000平方メートル以上については、都市計画法及び山梨県宅地開発事業の基準に関する条例によるものとする。
- 2 道路の縦断勾配は、原則として9パーセント以下とし、やむを得ない場合は小区間に限り12パーセント以下とする。ただし、7パーセントを超える場合は厚さ5センチメートル以上の滑り止め舗装を施すこととする。
- 3 開発行為により設置する道路は、アスファルト又はコンクリートにより全面舗装とし、舗装構成はアスファルト又はコンクリート舗装要綱（社団法人日本道路協会作成の舗装要綱をいう。）に準ずること。ただし、交通量、利用状況等により町長がやむを得ないと認めるときは、簡易舗装要綱（社団法人日本道路協会作成の簡易舗装要綱をいう。）により簡易舗装とすることができる。（図3-1）
- 4 開発行為により設置される道路には、町長が必要と認められる箇所にガードレール、カーブミラー、白線、歩道橋等の交通安全施設及び擁壁等防護施設を設けること。
- 5 開発区域外との接続道路、及び開発区域内に設置する道路が交差する場所並びに曲がり角には、基準に適合するすみ切りをしなくてはならない。
- 6 開発行為により設置される橋梁は、1等橋とする。ただし、道路幅員、利用状況等により町長がやむを得ないと認めた場合はこの限りではない。
- 7 開発区域内道路の交差点より5メートル以内には、電柱等交通の障害となるような施設を設けてはならない。
- 8 開発区域内の主要な道路は、原則として区域外の国、県又は町道等に2路線、又は2箇所以上接続しなくてはならない。ただし、接続すべき開発区域外の道路の幅員は、原則として開発区域内の主要な道路の幅員以上のものとする。
- 9 開発区域に係る建築基準法第42条第2項の後退部分の道路については、整備を行い町に無償譲渡（寄付）すること。
- 10 道路を設置する場合は、原則として通り抜けとすること。ただし、施行区域に接して将来開発が予想される敷地がある場合は、通り抜けとなるような措置をとること。
- 11 道路は原則として袋路状としてはならない。地形上やむを得ず袋路状にする場合は、車道幅員4.5メートル以上で延長が35メートル以下の道路にあつては終端、又車道幅員4.5メートル以上で延長が35メートルを超える道路にあつては終端及び区間35メートル以内ごとに基準に適合する自動車の転回広場が設けられていること。
- 12 道路構造物の設計については、土木構造物標準設計（国土交通省道路局）に準ずること。

- 13 当該事業の工事等により破損させた既存道路の修復は、開発者が責任をもって行うものとする。
- 14 幹線道路（道路幅員12メートル以上）については、次の項目に留意すること。
- (1) 幹線道路の交差点は、直角又は直角に近い角度で交差させることとし、くい違い四差路交差点や、五差路以上の交差点をつくってはならない。
 - (2) 幹線道路と区画道路の直結はできるだけ避け、交差点の数をなるべく少なくする。交差点間隔は原則として200メートル以上とする。
 - (3) 交差点はなるべく平坦とし、十分な視距離をとる。
 - (4) 交差点の容量増大と交通安全のため、必要に応じて右左折車線、導流島、安全島等を設ける。
- 15 補助幹線道路（道路幅員9メートル以上）は、区画道路からの交通を集め、効率よく安全に幹線道路に誘導し、又幹線道路から区画道路へ分散する交通を導く道路であり、日常生活にとっても非常に重要な生活幹線道路であることに留意のうえ設計を行うこと。
- 16 区画道路車道幅員6メートル以上（小区間で通行上支障がないと認められる場合は4.5メートル以上）については、次の項目に留意すること。
- (1) 不必要な通過交通を排除し、走行速度の上昇を抑え、良好な居住環境を維持するため、区画道路網としては閉鎖型とする。又その形態は、T字交差等によって形づくられる段階構成型とする。又直線的に長い系統性を持たせることを極力避けること。（図16-1）
 - (2) 歩行者専用道路の設置を考慮し、その機能が十分果たし得るよう、区画道路と歩行者専用道路との交差が少なくなるよう配慮する。
 - (3) 区画道路と幹線道路を直接接続させることはできる限り避け、幹線道路とは補助幹線道路によって接続する。
 - (4) 幅員の差のない区画道路の十字路は原則として避ける。
 - (5) 歩行者専用道路の幅員は、2メートル以上確保するものとする。

車道幅員は下図による。



図1-1

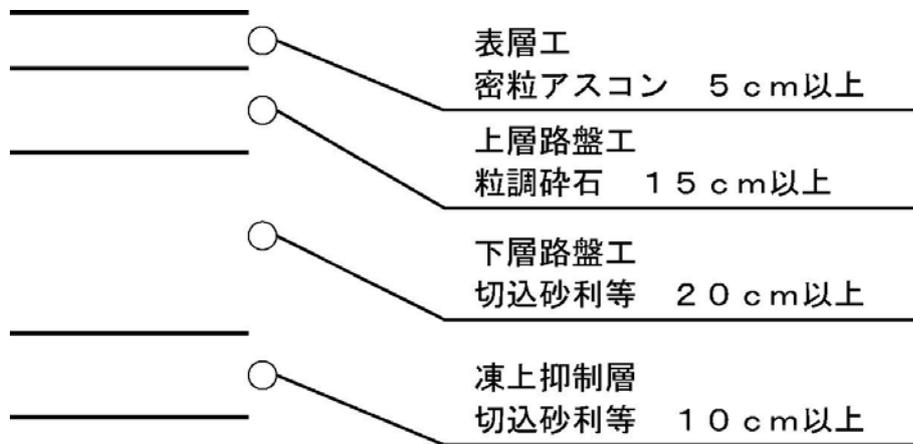


図 3 - 1

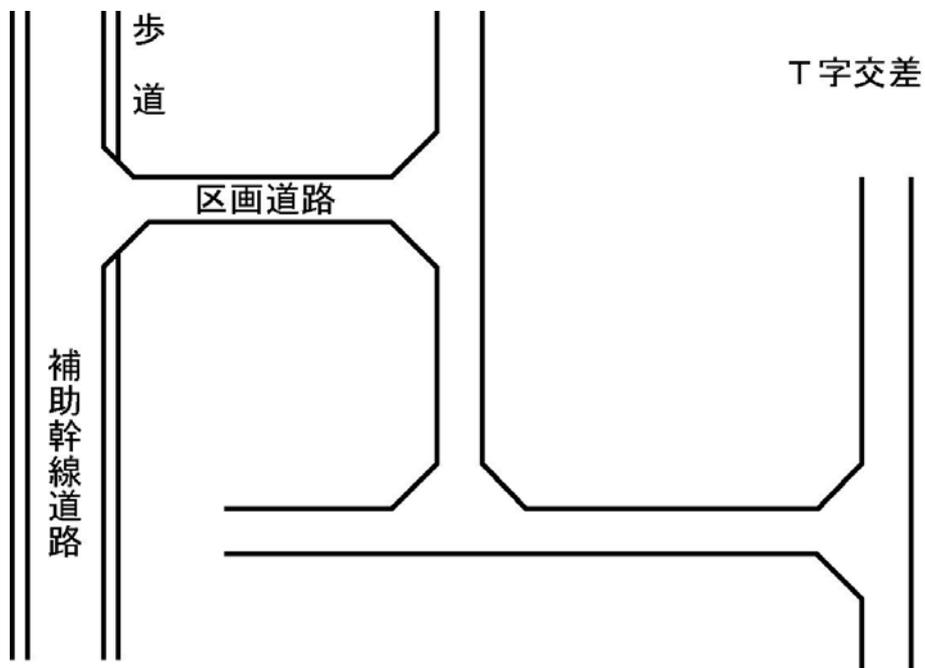


図 1 6 - 1

(公園、緑地)

- 1 公園面積は、下記のとおり定めるものとする。
 - (1) 開発面積が3000平方メートル未満の場合は、公園の設置を要しない。ただし、開発計画戸数が20戸を超えた場合は、原則として開発面積の3パーセント以上の広場を確保するものとする。
 - (2) 開発面積が3000平方メートル以上で、都市計画区域内の場合は、都市計画法第33条の許可基準のとおりとする。
 - (3) 開発面積が3000平方メートル以上で、都市計画区域外の場合は、山梨県宅地開発の基準に関する条例の設計基準によるものとする。
- 2 公園の敷地の形状は、原則として利用者が有効に使用できる形状とする。
- 3 公園の敷地はできるだけ平坦とし、15度以上傾斜した部分（遊技施設を有効利用するため必要である土地の部分は除く。）を含んではならない。又低湿地、高圧送電線下となるところは原則として設けてはならない。
- 4 公園の敷地と隣接敷地（道路を含む。）との高低差は、やむを得ない場合を除き2メートル以内とする。
- 5 公園は原則として公道、又は公道に準ずる道路に接するよう計画し、植樹、柵等で完全に周囲と分離すること。
- 6 公園には園路、ベンチ、あずまや、遊具、水飲み等適切な施設を設け、植栽を行う等修景に配慮すること。
- 7 公園の緑被率は30パーセント以上を標準とする。
- 8 公園の出入口は原則として2箇所以上設置し、可動式ポールの子止めを設けること。
- 9 開発区域には原則として開発面積の10パーセント以上の緑地または自然地を確保するものとする。

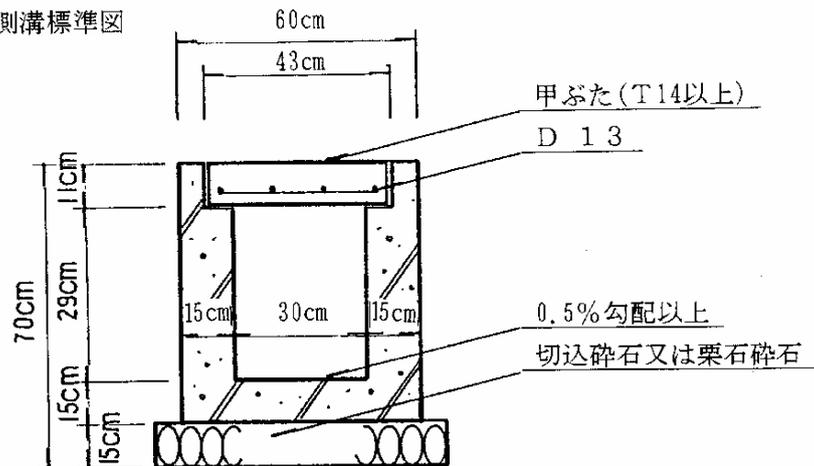
(排水施設)

- 1 路面排水施設は次の事項に留意すること。
 - (1) 道路には側溝、街渠、集水桝、その他適切な排水施設を設け、敷地内処理を原則とする。
 - (2) 横断側溝のふたは、原則として受枠付き固定グレーチングとし、大型車輛の通行に耐えうるものとする。
 - (3) U型側溝には、原則として甲ふたを設置する。ただし、管理が容易にできるよう10メートルに一箇所を標準として、受枠付きグレーチングを設置すること。
 - (3) 車道内にU型及びL型側溝を含む場合は、図1-1の基準以上のものとする。(既製品使用の場合は別途協議)

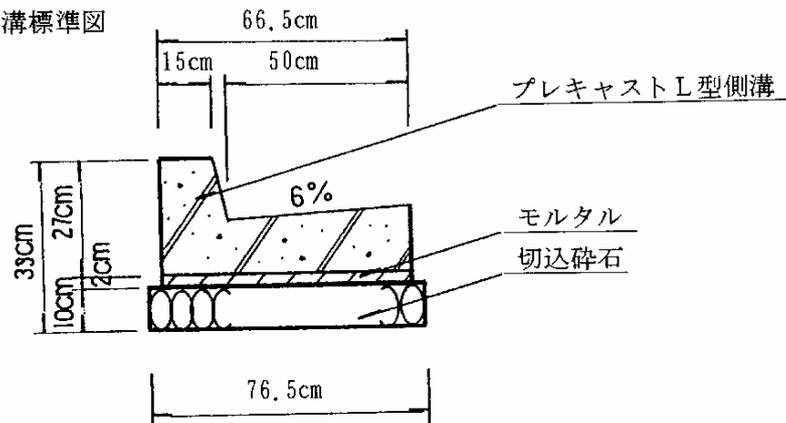
2 開発に伴って設置する排水施設は、次の事項に留意すること。

- (1) 開発に伴う雨水処理は原則として敷地内処理とするが、やむを得ず河川、水路等に雨水を放流する場合は河川及び水路管理者と協議のうえ承諾を得ること。その際溢水のおそれ等がある場合は、既存施設の改修を行うこと。
- (2) 排水施設は、雨水等が溢水、漏水又は停滞しないで有効に排水できる構造及び能力で適切に配置すること。なお、排水施設の能力計算については、都市計画法又は山梨県宅地開発事業の基準に関する条例によるものとする。
- (3) 排水施設のうち、暗渠構造の次に掲げる箇所には、柵又はマンホールを設けること。
 - ① 公共の用に供する管渠の始まる箇所。
 - ② 下水の流路の方向、勾配または横断面が著しく変化する箇所。ただし、管渠の清掃に支障がないときはこの限りではない。
- (4) もっぱら雨水を排除すべき柵にあつては、柵又はマンホールの底に深さ15センチメートル以上の泥溜を、その他の柵又はマンホールにあつては、その接続する管渠の内径又は内りに応じて相当幅のインバートを設けること。

U型側溝標準図



L型側溝標準図



(擁壁)

- 1 高さが2.5メートルを超える擁壁の構造は、鉄筋コンクリート造り又は無筋コンクリート造りとし、石積み（コンクリートブロック造）については、練石積みとすること。その他については、山梨県宅地開発事業の基準に関する条例によるものとする。

(宅地造成)

- 1 開発区域内の地盤が軟弱であるときは、沈下又は隆起が生じないように土の置換、水抜き、その他の措置を講ずること。
- 2 地表水は、造成によって生じるがけの反対方向に流れるようにすること。
- 3 切土のあとや地下水等の影響で地盤のゆるみ、又はすべりが生ずるおそれがあるときは、盲排水管を設置する等、地盤の安全上必要な措置を講ずること。
- 4 盛土が雨水等の浸透により、ゆるみ、沈下、崩落が生じないように工事を施工すること。
- 5 傾斜地に盛土をする場合は、既存の地盤がすべらないように段切り等の必要な措置を講ずること。
- 6 切土、盛土によって生じたがけ面は、崩壊しないように宅地造成等規制法の規定に基づく技術基準を標準に、擁壁の設置、芝張り、モルタル吹付等、安全的対策が図られていること。

(出入り口)

- 1 前面道路から開発区域への出入り口は、原則として2箇所以内とすること。ただし、開発区域の形状等やむを得ない場合は、町長と協議のうえ定める。
- 2 開発区域への出入り口の幅は、原則として6メートル以内とする。ただし、大型車輛の出入り等がある場合は、町長と協議のうえ定める。

(駐車場)

- 1 駐車場の配置は、原則として前面道路に面した場所へ、道路から直接出入りする形状にしないこと。（前面道路に面して垂直に配置しないこと。）ただし、開発区域の形状等やむを得ない場合は、町長と協議のうえ定める。

(消防水利)

- 1 開発者は、消防に必要な水利施設（防火水槽、消火栓等）を配置しなければならない。
- 2 消防水利取水点は、消防自動車が水利地点から3メートル以内接近し、容易に取水できるものとする。
- 3 消火栓は、呼称75φの口径を有するもので、直径75ミリメートル以上の水道管に取り付けられていなければならない。

(水道施設)

- 1 開発者は、開発区域の給水に必要な水源の確保を図ることとし、水利権者並びに町長と協議のうえ、必要な施設を設置すること。なお地下水を取水した場合これに起因して地域住民の所有する井戸等の水源が枯渇した場合は、開発者の責任において必要な処置を講じなければならない。
- 2 開発者が自ら設置した水道施設を町に移管する場合は、水道法に基づく施設基準に適合しているかどうかを確認したうえで、町に無償譲渡しなければならない。

(塵芥収集場所)

- 1 開発者は、住宅建築を目的とする開発行為の場合、計画戸数その他に留意し、開発者と町が協議のうえ、塵芥収集場所を設置するものとする。
- 2 開発者は、塵芥収集場所に収集器具を設置するものとする。
- 3 町収集以外の塵芥収集場所の維持管理は、開発者が行うものとする。

(公共公益施設)

- 1 大規模開発行為による公共公益施設の建設については、開発者と町との協議によるものとする。

(汚水処理施設)

- 1 開発者は、下水道が整備されていない区域において汚水を処理する場合は、し尿及びし尿以外の汚水を合併処理する汚水処理施設を開発区域内に設置しなければならない。
- 2 開発者は、汚水処理施設により浄化された排水を、開発区域周辺の状況を判断し適切に最終処理しなければならない。
- 3 汚水処理施設の排水基準は下表によるものとする。（処理対象人員の算定は、建築基準

法によるものとする。)

処理対象人員 501人以上

生物化学的酸素要求量	20ppm(15ppm)以下
化学的酸素要求量	20ppm(15ppm)以下
浮遊物質群	50ppm(30ppm)以下
大腸菌群数	1000個(単位:1cm ³ につき)以下

()内の数値は日間平均を示す

処理対象人員 51人以上

	処 理 対 象 人 員	
	51人以上100人以下	100人以上500人以下
生物化学的酸素要求量	60ppm以下	30ppm以下
生物化学的酸素要求量の除去率	70%以上	85%以上

4 汚水処理施設の維持管理は、開発区域内の利用者または開発者が行うものとし、保守点検及び清掃については、浄化槽法(昭和58年法律第43号)によるものとする。

(保安施設)

- 1 開発者は、開発区域内及び周辺において保安上外灯の設置が必要な場合は、町長と協議のうえ設置しなければならない。
- 2 外灯の維持管理は、開発区域内の利用者又は開発者が行うものとする。